

TRIBUNALE DI LIVORNO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 213/2023
DATA ASTA: 18 SETTEMBRE 2026 ORE 12:00
Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona
(1° tentativo di vendita)
Lotto unico

Comune: Cecina (LI)

Indirizzo: Via Caduti di Nassiriya, n. 5/B scala B, Piano Secondo e Seminterrato

Categoria: palazzina residenziale;

Descrizione estesa: piena proprietà di unità abitativa posta al piano secondo indentificata con il numero di interno 24 composta da zona giorno avente ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura ed accesso alla terrazza e zona notte con disimpegno, bagno, camere matrimoniale e vano armadi/ studio utilizzato come camera singola. La superficie risulta di 61 mq tot escluso aree scoperte 57 mq.

Si giunge alla stessa mediante porta, in alluminio arancione/rosso e vetro, che accede al vano scala dotato di ascensore, avente gradini in marmo ocra e pavimentazione con mattonelle quadrate in ceramica di coloritura chiara. Da detto vano si giunge anche al Piano seminterrato dove insite Autorimessa indicata con il numero 24r, composta da unico vano.

La superficie commerciale totale risulta di circa 68,00 Mq composta da abitazione, terrazza e autorimessa.

Diritto oggetto di vendita: proprietà;

Disponibilità del bene: occupato; Il lotto risulta occupato da terzi in virtù di un contratto di locazione. Il Custode ha provveduto ad inviare formale disdetta per il 31/10/2028.

Prezzo base di vendita: Euro 134.730,00 (centotrentaquattromilasettecentotrenta/00);

Offerta minima: Euro 101.047,50 (centunmilaquarantasette/50) (75% del prezzo base);

L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad euro 101.047,50 (centunmilaquarantasette/50);

Rilancio minimo: Euro 3.000,00;

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Professionista da contattare per la visita del bene: Istituto Vendite Giudiziarie Sede in Pisa (PI)
Via del Brennero, 81, tel: [050/554790](tel:050554790), e-mail: ivgpisa@astagiudiziaria.com;

Professionista Delegato: Dott. Alessandro Santini, con studio in Cecina (LI), Corso Matteotti 115/b, tel. 0586-680872, e-mail: alessandro@studiosantinicommercialisti.it;

Gestore della vendita telematica: Asta legale.net S.p.A. contattabile ai fini di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita ai recapiti di seguito indicati, attivi dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 al numero di telefono [02 800 300 21](tel:0280030021)

sito internet: ww.spazioaste.it; mail: garaimmobiliare@astalegale.net

Versamento cauzione all'iban: IT79P0326814300052171922341 (I TI SETTE NOVE PI ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO QUATTRO TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO SETTE UNO NOVE DUE DUE TRE QUATTRO UNO) intestato al Tribunale di Livorno con causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato tramite bonifico bancario irrevocabile esclusivamente sul conto corrente sopraindicato; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico ed effettuato soltanto mediante prelievo da conto corrente e preferibilmente attraverso il circuito SEPA, anche se il conto di partenza sia straniero, al fine di agevolare e rendere più spedita la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accredito, sul conto cauzioni, intestato al Tribunale e indicato nell'avviso di vendita, entro giorno e ora fissati per l'esame delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale e indicato nell'avviso di vendita, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve indicare nell'offerta telematica il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (a tal fine, ove il modulo web ministeriale non permetta l'inserimento di lettere o caratteri speciali, si provveda ad inserire solo i numeri da cui è composto il CRO/TRN riportato sulla contabile di avvenuta disposizione del bonifico).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica “Pagamento di bolli digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario - previo necessario impulso da parte del professionista delegato tramite l'apposita funzione presente all'interno della piattaforma di vendita telematica - dal gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione: per tale ragione, non è necessario che il provvedimento sia a firma del giudice dell'esecuzione

Termine per la presentazione delle offerte: 17 Settembre 2026, ore 12:00;

Data e orario di inizio della vendita telematica: 18 Settembre 2026, ore 12:00;

In tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara in modalità telematica.

Data e orario di fine della vendita telematica: 25 Settembre 2026, ore 12:00;

Eventuale previsione del prolungamento della gara: in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche indicate. Per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti, si procederà a gara sull'offerta più alta. Le vendite si svolgeranno con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del giorno 25 Settembre 2026. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15

(quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Saldo prezzo e spese: entro 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Presentazione dell'offerta:

L'offerta può essere presentata:

- a) esclusivamente con modalità telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (precisando che il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche");
- b) l'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- c) per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (utilizzando il modello messo a disposizione sul sito del Tribunale), autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta;
- d) l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- e) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- h) che l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
- i) l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposite richieste (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- j) l'offerta dovrà altresì contenere:
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione – termine non soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
 - dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- k) che all'offerta siano allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto cauzioni intestato al Tribunale e indicato nell'avviso di vendita, dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; d) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri: visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta con firma digitale (la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata); g) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, anche copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano; h) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata; l) che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); m) che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per

il recupero coattivo); n) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal Professionista delegato; o) che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita; p) che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; q) il presentatore, quale soggetto che compila ed eventualmente firma l'Offerta telematica prima di presentarla con specificato titolo per ciascun offerente, può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita.

Gli interessati potranno, **gratuitamente**:

- acquisire, dal Professionista Delegato, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;

- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal professionista delegato.

Si riporta all'attenzione dell'utenza il contenuto dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima da intendersi qui richiamate in ogni contenuto.

La partecipazione all'asta denota la conoscenza e l'accettazione da parte dell'offerente del contenuto della perizia di stima e della ordinanza di vendita.

Cecina, 22 Maggio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Alessandro Santini